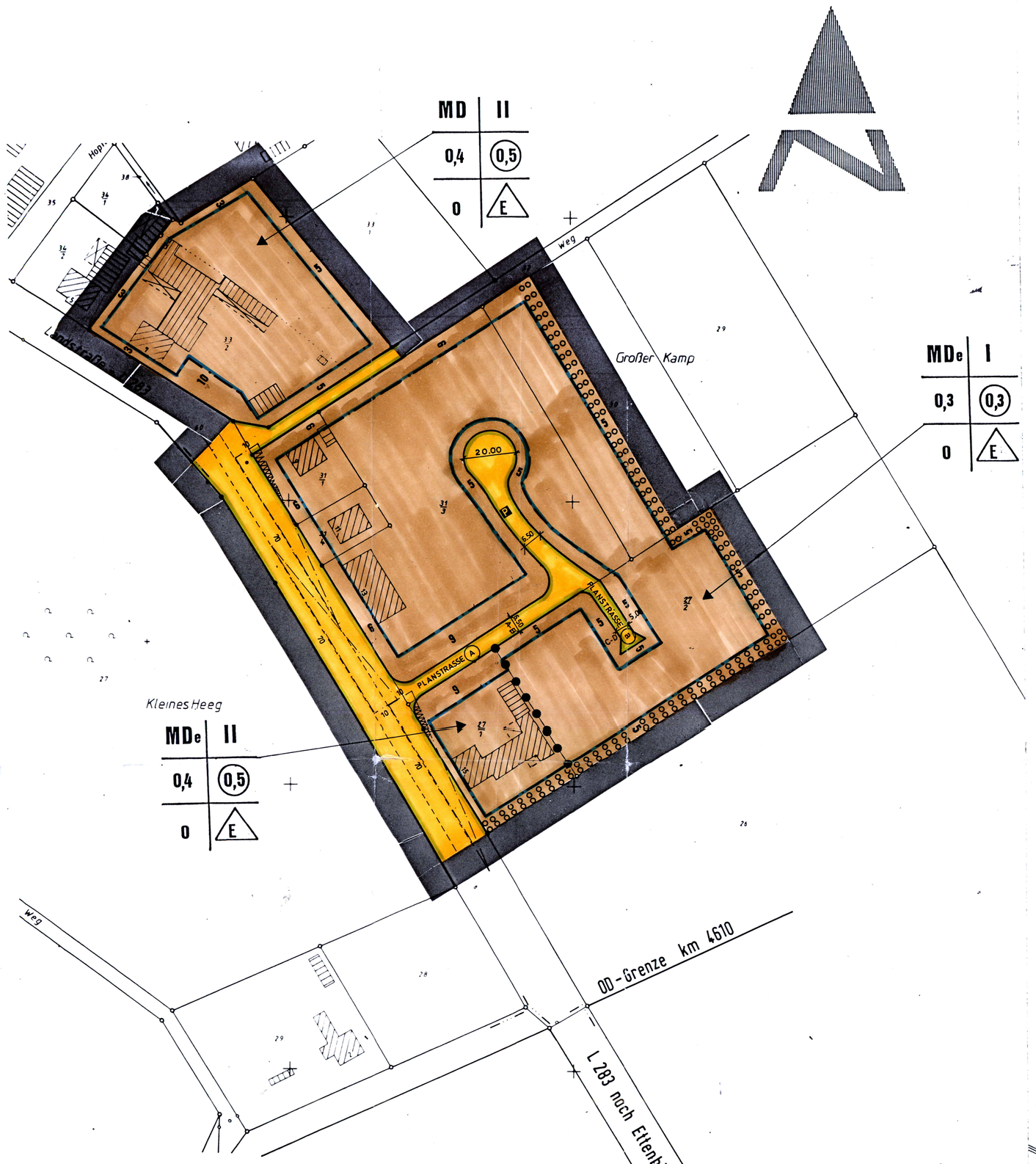


Planunterlage

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom 21.2.1992 Az.: A3- 3/92

Maßstab 1:1000
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Diethorst Flur 5

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds.GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem MDe-Gebiet und der festgesetzten Vollgeschoßfläche I.

§ 2
Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht (Gemeinschaftsgaragen), als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3
Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange),3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) 8015 (kastanienbraun) und 7016 (anthrazit).

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

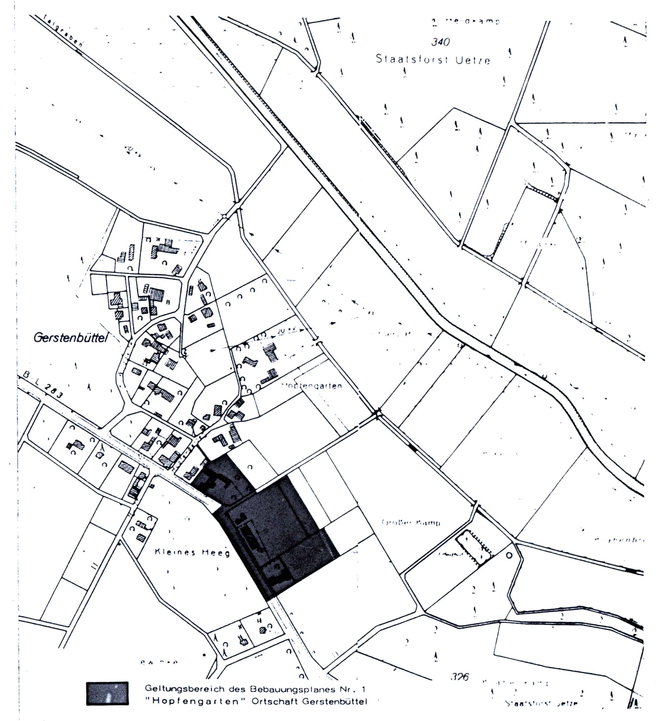
§6
Höhen von Firsten

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer aus Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 geahndet werden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet mit der Fußnote "e" gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

MDe

Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Ziffer 4: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Ziffer 8. Gartenbaubetriebe
Ziffer 9. Tankstellen

Die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Die im MDe-Gebiet allgemein zulässige Nutzung "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nach § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Ermittlung der Geschoß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:
Z zulässig sind nur Mülboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit hochwachsenden bodenständigen Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:

Je 10 m²	1 Baum Größe I	: Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde
Je 10 m²	2 Bäume Größe II	: Sandbirke, Hainbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche
Je 8 m²	5 Sträucher	: Haselnuß, Besenginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, schwarzer Holunder

5. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken

die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel
die Mindestgrundstücksgröße 700 m²

6. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höhe als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Müden/Aller diesen Bebauungsplan Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Müden/Aller, den 04.04. 1994

(Siegel)

Bürgermeister — Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GBVl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.02.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Gifhorn
Gifhorn, 04.08. 1994 ..... i.V.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau . BDA Braunschweig

Braunschweig, den 04.08.1994 .....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.06.1993 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.07.1993 bis 19.08.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden/Aller, 04.08. 1994 ..... Gemeindedirektor
Niebuhr

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.06.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden/Aller, 04.08. 1994 ..... Gemeindedirektor
Niebuhr

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 04.04.1994 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Gifhorn, 05.04. 1994 i.A. (Golf2)
Der Oberkreisdirektor

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1994 (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 1994 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 1994 bis 1994 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Müden/Aller, 1994 .....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 20.12.1994 im Amtsblatt Nr. 14 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.1994 rechtsverbindlich geworden.

Müden/Aller, 20.12. 1994 .....
Gemeindedirektor
Niebuhr

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Müden/Aller, 27.12. 1995 .....
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Müden /Aller, 27.12. 2001 .....
Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

MDe — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Volgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

‚HOPFENGARTEN'

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

GEMEINDE MÜDEN/ALLER
ORTSCHAFT GERSTENBÜTTEL
LANDKREIS GIFHORN

URSCHRIFT
Landkreis Gifhorn
Eing. 23. SEP. 1994
Amt

M 1

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
1000

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

Planungsstand: 16.12.1992

ANLAGE 1 6